

Grænt bókhald

Ársskýrsla 2008



FÉLAGSBÚSTAÐIR HF.

EFNISYFIRLIT

	Bls.
SKÝRSLA STJÓRNAR OG FRAMKVÆMDASTJÓRA	2
1. FORMÁLI FRAMKVÆMDASTJÓRA	3
2. STARFSEMI FÉLAGSBÚSTAÐA HF.	3
3. ÁHRIF STARFSEMINNAR Á UMhverfið	4
4. UMhverfisstefna og skipulagning umhverfisstarfs	5
5. MARKMID OG ÁRANGUR	6
5.1 Lykiltölur 2008	7
5.2 Önnur viðfangsefni í umhverfisstarfi Félagsbústaða hf.	10
6. LAGAKRÖFUR OG EFTIRFYLGNI	12

SKÝRSLA STJÓRNAR OG FRAMKVÆMDASTJÓRA

Rekstur fyrirtækisins með tilliti til umhverfismála var með eðlilegum hætti á árinu 2008 og var unnið að þeim í samræmi við umhverfisstefnu fyrirtækisins.

Stjórn og framkvæmdastjóri Félagbústaða hf. álíta að grænt bókhald, sem sett er fram í skýrslu þessari, gefi nauðsynlegar og réttar upplýsingar um umhverfismál fyrirtækisins.

Stjórn og framkvæmdastjóri Félagbústaða hf. staðfesta hér með grænt bókhald fyrirtækisins fyrir árið 2008 með undirskrift sinni:

Reykjavík, vor 2009.

Stjórn Félagbústaða hf.

Framkvæmdastjóri

1. FORMÁLI FRAMKVÆMDASTJÓRA

Félagsbústaðir hf. leggja mikla áherslu á umhverfismál í starfsemi sinni. Frá því á árinu 2002 hefur fyrirtækið unnið markvisst að úrbótum í umhverfismálum, en á því ári samþykkti stjórn fyrirtækisins einmitt framsækna umhverfisstefnu. Félagsbústaðir hf. gefa nú út sérstaka umhverfisskýrslu í fimmta sinn á jafn mörgum árum. Ætlunin er að halda áfram á sömu braut og gefa slíka skýrslu út á hverju ári framvegis, enda er umhverfisskýrsla af þessu tagi mikilvægur þáttur í að fylgja eftir og veita upplýsingar um umhverfisstarf fyrirtækisins. Árleg umhverfisskýrsla auðveldar einnig tölulegan samanburð umhverfisþátta milli ára.

Á árinu 2008 var umhverfisstarf Félagsbústaða hf. með líkum hætti og var árin á undan. Einum umhverfisvísi hefur verið bætt við á liðnu ári, en það er hlutfall umhverfismerks prentpappírs í innkaupum. Jafnframt er unnið að öðrum verkefnum og ber þar hæst bætt aðgengi að íbúðum fyrirtækisins. Ýmiss konar lagfæringar voru gerðar á íbúðum, einkum hvað varðar aðstöðu á baðherbergjum, breikkun hurða o.fl. Hafin er vinna við nýbyggingu að Kleppsvegi 90 en þar er gert ráð fyrir fullu aðgengi fyrir alla, alltaf. Fyrirtækið sótti um leyfi til að setja lyftur inn í fjölbýlishús í eigu Félagsbústaða hf. að Meistaravöllum, ástamt því að byggja lyftu aftan við fjölbýlishús við Skúlagötu. Ekki fékkst samþykki byggingaryfirvalda fyrir þessum framkvæmdum.

Umhirða lóða er óbreytt frá því sem var árin á undan. Á árunum 2004 og 2005 var unnið að sérstöku verkefni sem miðaði að því að gera umhirðu lóða á vegum Félagsbústaða hf. vistvænni. Ætlunin var að halda verkefninu áfram á árinu 2006, en við nánari greiningu kom í ljós, að til þess að hrinda öllum liðum þess í framkvæmd þyrfti meiri vinnu en gert var ráð fyrir í upphafi. Því var ákveðið að leggja verkefnið til hliðar að sinni og er staðan á því óbreytt á árinu 2008.

Félagsbústaðir hf. munu halda áfram að vinna markvisst að úrbótum í umhverfismálum á árinu 2009 og framvegis. Áfram verður sjónum beint að bættu aðgengi að íbúðum fyrirtækisins og haldið áfram með ýmsar aðgerðir því tengt á árinu 2009. Meðal annars verður unnið við hönnun og útboð nýbygginga og er þar alls staðar gert ráð fyrir fullu aðgengi fyrir alla, alltaf. Eins og fram kemur í umhverfisstefnu fyrirtækisins hafa Félagsbústaðir hf. mikilvægu hlutverki að gegna við að vernda umhverfið komandi kynslóðum til hagsbóta. Fyrirtækið vill stuðla að sjálfbærri þróun náttúru, samfélags og efnahags og vera í fararbroddi meðal íslenskra fyrirtækja hvað þetta varðar. Fyrirtækið mun þrýsta á viðskiptamenn sína og verktaka að stefna að sama marki.

2. STARFSEMI FÉLAGSBÚSTAÐA HF.

Borgarstjórn Reykjavíkur samþykkti í desember 1996 að stofna hlutafélag um eignarhald og rekstur félagslegs leiguhúsnaðis á vegum Reykjavíkurborgar. Í framhaldi af því voru Félagsbústaðir hf. stofnaðir 8. apríl 1997. Megintilgangur með stofnun fyrirtækisins var að skilja rekstur félagslegra leiguíbúða Reykjavíkurborgar frá öðrum rekstri borgarinnar og bæta fjármálalega og faglega umsýslu rekstrarins. Fyrirtækið er nær alfarið í eigu borgarsjóðs, en

Velferðarsvið Reykjavíkurborgar er skráð fyrir óverulegum hlut. Þrír menn sitja í stjórn fyrirtækisins og er núverandi formaður Benedikt Bogason.

Í árslok 2008 áttu FélagSBústaðir hf. 2.143 íbúðir, eða samtals um 147,6 þús. m². Meðalstærð íbúða var 68,9 m². Nær allar íbúðirnar eru staðsettar í fjölbýlishúsum, en þó nokkrar í raðhúsum og örfáar í einbýli. Tæplega helmingur íbúðanna er tveggja herbergja og rúmlega fjórðungur þriggja herbergja.

Frá árinu 1999 hefur íbúðum í eigu FélagSBústaða fjölgað árlega um 50-150 með kaupum á fasteignamarkaði og af Reykjavíkurborg. Á árinu 2008 voru 83 íbúðir keyptar, 3 íbúðir seldar en engin íbúð byggð. Á árinu 2009 er stefnt að kaupum á u.þ.b. 50 íbúðum. Reykjavíkurborg leggur fram 10% af stofnkostnaði íbúða í formi árlegrar hlutafjárútkningar, en framkvæmdir eru að öðru leyti fjármagnaðar með húsnæðislánum frá Íbúðalánasjóði.

Velferðarsvið Reykjavíkurborgar annast úthlutun íbúðanna, sem eru leigðar út til tekjulágra einstaklinga og fjölskyldna sem uppfylla skilyrði um leigurétt í samræmi við reglur um félagslegt húsnæði og ekki geta staðið undir greiðslubyrði lána vegna íbúðakaupa og eiga ekki kost á leiguhúsnæði á viðráðanlegum kjörum.

FélagSBústaðir hf. eru stærsti aðilinn í rekstri íbúðarhúsnæðis á Íslandi. Af öðrum stórum aðilum í svipuðum rekstri má nefna Búseta, FélagSBstofnun stúdenta og Öryrkjabandalag Íslands. Þá hafa nýlega verið stofnuð fyrirtæki um rekstur fasteigna á vegum sveitarfélaga á Akureyri, Reykjanesbæ og Ísafjarðarbæ.

Starfsemi FélagSBústaða hf. fer fram í þremur starfsdeildum; fjármála-, þjónustu og framkvæmdadeild. Skrifstofa fyrirtækisins er til húsa að Hallveigarstíg 1 í Reykjavík, en auk þess er lageraðstaða og verkstaði að Súðavogi 42. Hjá fyrirtækinu starfa í dag 24 starfsmenn, þar af 8 í fjármáladeild, 3 í þjónustudeild og 12 í framkvæmdadeild auk framkvæmdastjóra.

3. ÁHRIF STARFSEMINNAR Á UMHVERFIÐ

FélagSBústaðir hf. hafa margvísleg áhrif á umhverfið með starfsemi sinni. Við nýbyggingar er hönnun mannvirkja og útisvæða mikilvægasti þátturinn hvað þetta varðar. Það hvernig til tekst á hönnunarstiginu hefur afgerandi og langvarandi áhrif á umhverfismál félagsins. Þar er lagður grunnur að vali hráefna, en ýmis hráefni sem notuð eru í byggingariðnaði geta haft varanleg skaðleg áhrif á umhverfi og heilsu, annað hvort við framleiðslu og/eða við ógætilega meðhöndlun efnanna sem úrgangs. Hönnun mannvirkja hefur einnig veruleg áhrif á orkunýtni þeirra, en góð einangrun utan á húsum er meðal helstu áherslna við hönnun á vegum FélagSBústaða hf. Loks getur hönnun mannvirkja og útisvæða ráðið töluverðu um umhverfisáhrif frá umferð til og frá húsunum. Hér er átt við þætti á borð við frágang og staðsetningu bílageymslna, aðstöðu fyrir reiðhjól o.fl.

Hluti af starfsemi félagsins er hirðing og viðhald lóða, en verktakar ráða að mestu vali á hráefnum vegna þessa. Þættir sem hafa áhrif á umhverfið í því sambandi eru t.d. áburðarefni, varnarefni og eldsneyti á sláttuvélar.

Ýmsir þættir sem tengjast hefðbundnum skrifstofurekstri hafa einnig áhrif á umhverfið. Hér má nefna pappírnotkun, prenthylki, hreinsiefnanotkun og orkunotkun.

Ýmiss konar úrgangur fellur til við starfsemi Félagsbústaða hf. Þar vegur þyngst úrgangur sem fellur til við nýbyggingar og meiri háttar viðhald íbúða. Einnig fellur til mikill úrgangur við hirðingu og viðhald lóða, sérstaklega þegar unnið er að verulegum endurbótum með tilheyrandi jarðvegsskiptum. Loks fellur til ýmiss úrgangur á skrifstofu félagsins. Áhrif starfseminnar á umhverfið ráðast mikið af því hvernig staðið er að flokkun og meðhöndlun alls þessa úrgangs.

Nokkurt magn spilliefna fellur til við nýbyggingar og meiriháttar viðhald íbúða. Auk þessa geta spilliefni og hættuleg efni verið bundin í gömlum byggingum í töluverðu magni. Þar má nefna efni á borð við blý, brómeruð eldvarnaefni, þalöt, ísósýanöt, kopar, pólývínýlklóríð (PVC) og PCB.

Hér er enn ótalinn sá þáttur í starfsemi Félagsbústaða hf. sem líklega hefur mest áhrif á umhverfið, þ.e.a.s. daglegt heimilishald íbúa í íbúðum félagsins. Í þessu sambandi veга fjórir þættir væntanlega þyngst, þ.e. ferðalög, matvæli, meðhöndlun úrgangs og orkunotkun á heimilum. Sá þáttur sem skiptir þó allra mestu máli þegar starfsemi fyrirtækisins er skoðuð frá sjónarhóli sjálfbærrar þróunar er félagsleg velferð íbúanna. Öll þessi atriði teljast til óbeinna umhverfisáhrifa, þar sem stjórnun þeirra er ekki beinlínis á valdi fyrirtækisins. Hlutverk fyrirtækisins hvað þetta varðar felst einkum í fræðslu, upplýsingagjöf og umsjón með innviðum.

4. UMHVERFISSTEFNA OG SKIPULAGNING UMHVERFISSTARFS

Stjórn Félagsbústaða hf. samþykkti eftirfarandi umhverfisstefnu fyrir fyrirtækið á árinu 2002:

Félagsbústaðir hf. hafa mikilvægu hlutverki að gegna við að vernda umhverfið komandi kynslóðum til hagsbóta. Fyrirtækið vill stuðla að sjálfbærri þróun náttúru, samfélags og efnahags og vera í fararbroddi meðal íslenskra fyrirtækja hvað þetta varðar. Fyrirtækið mun þrýsta á viðskiptamenn sína og verktaka að stefna að sama marki.

Félagsbústaðir hf. leggja áhersla á fyrirbyggjandi aðgerðir og stöðugar úrbætur í umhverfisstarfi, með sérstakri áherslu á eftirfarandi þætti:

1. **Endurnýjanlegar auðlindir:** Félagsbústaðir hf. munu leitast við að nota endurnýjanlegar auðlindir og náttúruleg efni í starfsemi sinni og hafa umhverfissjónarmið að leiðarljósi við fjárfestingar og innkaup.
2. **Hönnun:** Félagsbústaðir hf. munu hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi við hönnun mannvirkja og útisvæða á vegum fyrirtækisins, með sérstakri áherslu á aðstöðu fyrir íbúa og gesti sem kjósa að ganga eða hjóla í stað þess að nota einkabíla.

3. **Orkumál:** Félagsbústaðir hf. leggja áherslu á að fylgjast vel með orkunotkun og leita leiða til að draga úr henni, bæði á hönnunarstigi og í rekstri.
4. **Úrgangsmál:** Félagsbústaðir hf. leggja áherslu á að draga úr myndun úrgangs í allri starfsemi á vegum fyrirtækisins. Lögð er áhersla á endurnýtingu og endurvinnslu þess úrgangs sem engu að síður fellur til. Jafnframt verða íbúar í húsnæði fyrirtækisins hvattir og studdir til að lágmarka úrgang og vinna að endurnýtingu og endurvinnslu.
5. **Fráveitumál:** Reynt verður að fyrirbyggja að mengandi efni berist í fráveituvatn frá starfsemi Félagsbústaða hf.
6. **Hávaði og loftmengun:** Kappkostað verður að tryggja íbúum í húsnæði Félagsbústaða hf. gott umhverfi til búsetu og útivistar, þar sem hávaði og loftmengun er í lágmarki. Sérstök áhersla verður lögð á að draga úr útstreymi gróðurhúsalofttegunda í tengslum við starfsemi fyrirtækisins.
7. **Ljósmengun:** Við uppsetningu og endurnýjun útilýsingar verður þess gætt að ljósmengun verði í lágmarki.
8. **Miðlun upplýsinga:** Félagsbústaðir hf. leggja áherslu á greiða miðlun upplýsinga um umhverfisstarf fyrirtækisins og opin skoðanaskipti við alla hagsmunaaðila. Í þessum tilgangi mun fyrirtækið árlega birta skýrslu um umhverfispætti í starfseminni.
9. **Umhverfisfræðsla:** Félagsbústaðir hf. munu stuðla að því að stjórnendur þess, starfsmenn og íbúar í húsnæði fyrirtækisins hafi greiðan aðgang að fræðslu um umhverfismál.
10. **Staðardagskrá 21:** Félagsbústaðir hf. munu vinna með Reykjavíkurborg, og eftir atvikum öðrum sveitarfélögum, að uppbyggingu og eftirfylgni langtímaáætlunar um sjálfbæra þróun, Staðardagskrár 21, í samræmi við samþykktir Heimsráðstefnu Sameinuðu þjóðanna um umhverfi og þróun í Ríó 1992.
11. **Lög og reglur:** Félagsbústaðir hf. vilja tryggja að öll starfsemi fyrirtækisins sé í samræmi við texta og tilgang laga, reglugerða, samninga og annarra samþykktu um verndun umhverfisins. Í þessari viðleitni verður einnig lögð áhersla á að fylgjast með væntanlegum breytingum á umhverfislöggjöf og taka tillit til þeirra við gerð langtímaáætlana.

Þórarinn Magnússon er umhverfisstjóri Félagsbústaða hf., og hefur sem slíkur yfirumsjón með öllu umhverfisstarfi á vegum fyrirtækisins. Stefán Gíslason, umhverfisstjórnunarfræðingur og samstarfsmenn hans hjá UMÍS ehf. Environice hafa veitt faglega ráðgjöf hvað þetta varðar. Þetta samstarf hófst á árinu 2002 með því að Stefán gerði úttekt á helstu umhverfisþáttum í starfsemi Félagsbústaða hf. og setti fram tillögur til úrbóta í 55 liðum í skýrslunni „Félagsbústaðir hf. – Umhverfisúttekt og tillögur um fyrstu aðgerðir“, sem afhent var í nóvember 2002. Frekari útfærsla var síðan kynnt í *Áfangaskýrslu 1*, sem lögð var fram í október 2003.

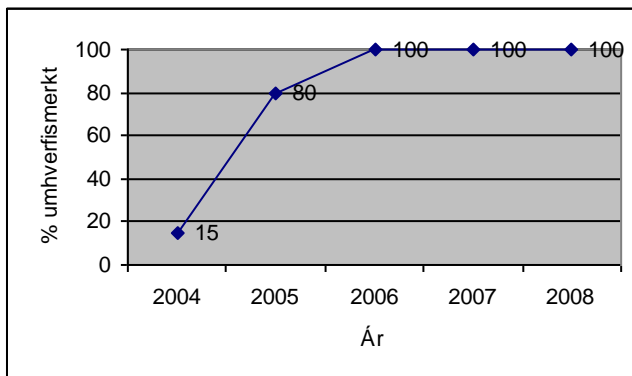
5. MARKMIÐ OG ÁRANGUR

Í framhaldi af umhverfisúttekt sem gerð var hjá Félagsbústöðum hf. seinni hluta árs 2002 voru, eins og að framan greinir, settar fram 55 tillögur um aðgerðir til að bæta umhverfislega frammistöðu fyrirtækisins. Á árunum 2004 og 2005 var hafist handa við að framfylgja nokkrum þessara tillagna, en eftirfylgni annarra er í undirbúningi, auk þess sem unnið er að nýjum verkefnum.

Til að fylgjast með árangrinum hafa verið skilgreindar nokkrar lykiltölur eða umhverfisvísar, sem gerð er grein fyrir í kafla 5.1 hér á eftir. Stefnt er að því að birta samanburðarhæfar mælingar á þessum þáttum árlega hér eftir. Í kafla 5.2 er gerð grein fyrir fleiri verkum, þar sem starfið er hafið en lykiltölur eru ekki tilbúnar.

5.1 LYKILTÖLUR 2008

Hráefni: Eldhúss- og salernispappír



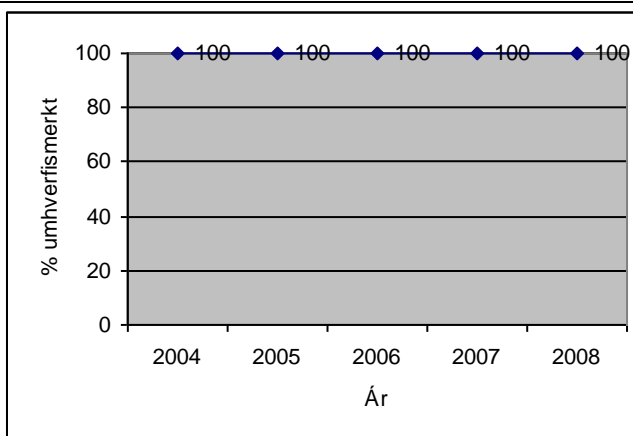
Mynd 1. Innkaup á eldhúss- og salernispappír fyrir skrifstofur Félagsbústaða hf.

Mælt er hlutfall umhverfismerkts eldhúss- og salernispappírs sem hlutfall af heildarinnkaupum í krónum talið á þessum varningi fyrir skrifstofur fyrirtækisins.

Markmið: 100% umhverfismerkt.

Umhverfismerktar vörur¹ hafa alla jafna minni neikvæð áhrif á umhverfið við framleiðslu, notkun og förgun en aðrar vörur til sömu nota. Á íslenskum markaði er allgott framboð af umhverfismerktum eldhúss- og salernispappír, sem jafnframt er samkeppnisfær hvað verðlag snertir. Því hafa Félagsbústaðir hf. sett sér það markmið að eingöngu verði keyptar inn umhverfismerktar vörur í þessum vöruflokki. Á árinu 2006 náðist þetta markmið, þ.e. að eingöngu sé keyptur umhverfismerktur eldhúss- og salernispappír, og hefur það haldist síðan.

Hráefni: Þvottaefni fyrir uppþvottavél



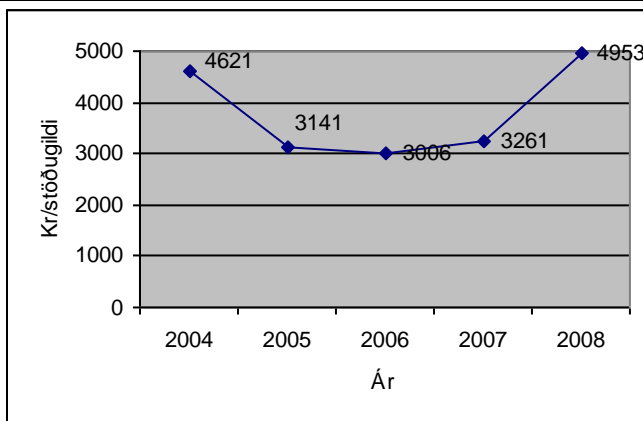
Mynd 2. Innkaup á þvottaefni fyrir uppþvottavél á skrifstofum Félagsbústaða hf.

Mælt er hlutfall umhverfismerkts þvottaefnis sem hlutfall af heildarinnkaupum í krónum talið á þessum varningi fyrir skrifstofur fyrirtækisins.

Markmið: 100% umhverfismerkt.

Á íslenskum markaði er allgott framboð af umhverfismerktu þvottaefni fyrir uppþvottavél. Frá því að skipulegt umhverfisstarf Félagsbústaða hf. hófst hefur fyrir-tækið eingöngu keypt umhverfismerkt þvottaefni. Þar með er markmiðinu um 100% hlutfall náð. Hvergi verður hvikað frá þessu markmiði. Áfram verður árlega gerð grein fyrir árangrinum til að tryggja nauðsynlegt aðhald hvað þetta varðar.

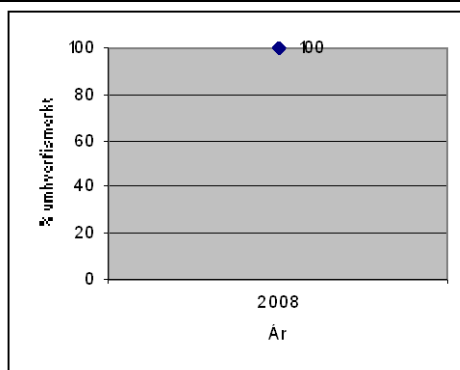
¹ Í þessari skýrslu og í starfi Félagsbústaða hf. almennt, vísar orðið „umhverfismerkt“ til eiginlegra umhverfismerkja af „gerð 1“, svo sem Norræna Svansins, Evrópublómisins, Bra Miljöval og Bláa engilsins, svo og til merkja sem votta lífrænan uppruna vöru.

Hráefni: Prentpappír

Mynd 3. Innkaup á skrifstofupappír fyrir skrifstofur Félagsbústaða hf.

Mæld er pappírnotkun á skrifstofu í krónum á hvert stöðugildi.

Markmið: Að pappírnotkun verði sem minnst.

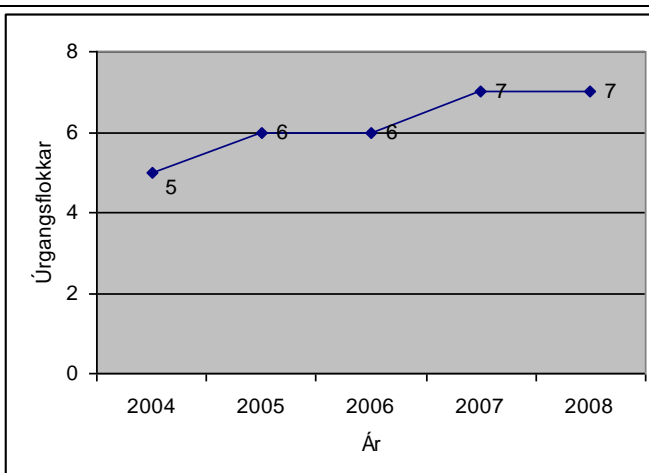
Hér er um að ræða venjulegan skrifstofupappír fyrir prentara og ljósritunarvélar. Markmiðið er að draga úr notkun á pappír eins og kostur er, bæði til að draga úr útgjöldum, sem og til að draga úr notkun auðlinda og úrgangsmyndun. Pappírnotkunin er mæld sem kostnaður vegna pappírkaupa á hvert stöðugildi á skrifstofu. Til að tölur verði sem best sambærilegar milli ára eru innkaup fyrri ára leiðrétt miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar í árslok 2008.

Hráefni: Prentpappír

Mynd 4. Hlutfall umhverfismerkts prentpappírs í innkaupum fyrir skrifstofur Félagsbústaða hf.

Mælt er hlutfall umhverfismerkts prentpappírs í innkaupum.

Markmið: Að eingöngu sé keyptur umhverfismerktur prentpappír.

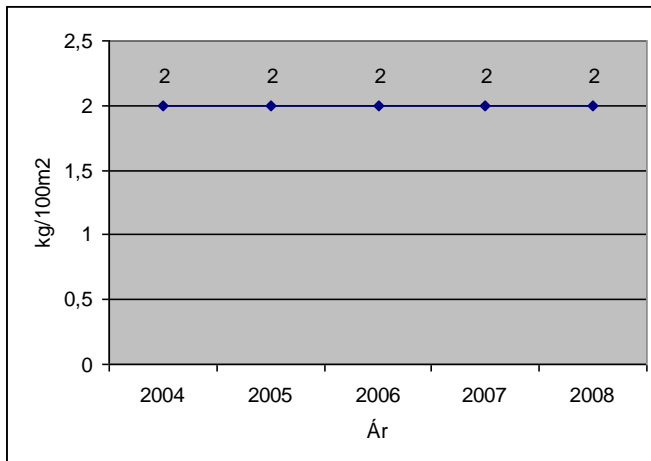
Hér er einnig um að ræða venjulegan skrifstofupappír fyrir prentara og ljósritunarvélar. Markmiðið er að eingöngu sé notaður pappír sem er umhverfismerktur. Um er að ræða nýjan umhverfisvísi sem verður fylgst með héðan í frá.

Úrgangur: Fjöldi úrgangsflokka

Mynd 5. Fjöldi úrgangsflokka á skrifstofum Félagsbústaða hf.

Mælt er í hversu marga flokka úrgangur frá skrifstofum fyrirtækisins er flokkaður.

Markmið: Að úrgangsflokkun sé eins og best verður á kosið.

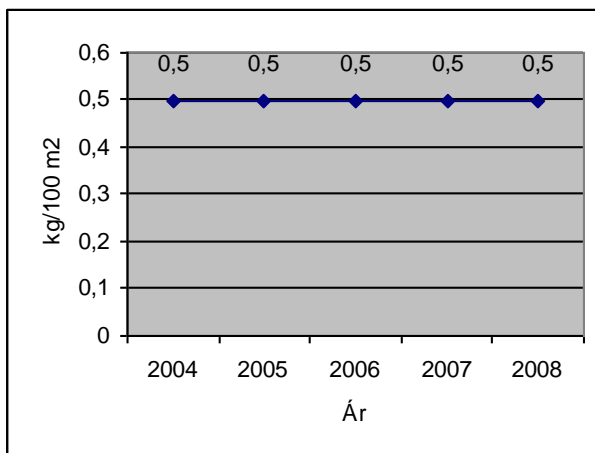
Félagsbústaðir hf. hafa sett sér markmið um betri flokkun úrgangs á skrifstofum fyrirtækisins. Mikilvægt er að úrgangur sé flokkaður strax við myndunarstað, til að hann nýtist sem best og verði sem verðmætastur sem hráefni í endurvinnslu. Því er fjöldi úrgangsflokka ákveðinn mælikvarði á árangurinn í þessum efnum. Á árinu 2008 var úrgangur á skrifstofunni flokkaður í eftirtalda flokka: Pappír, trúnaðargögn, fernur, skilagjaldsumbúðir (flöskur og dósir), blekhylki, almennur heimilisúrgangur og rafhlöður, en sá síðast nefndi bættist við á árinu 2007.

Hráefni: Áburður

Mynd 6. Áburðarnotkun á lóðir Félagsbústaða hf.

Mæld er notkun tilbúins áburðar á hverja 100 fermetra af ræktuðum lóðum við hús fyrirtækisins.

Markmið: Að notkun tilbúins áburðar verði sem minnst.

Umhirða lóða er hluti af starfsemi Félagsbústaða hf. Við umhirðuna er mikilvægt að dregið sé úr efnanotkun eins og hægt er og valdar þær aðferðir sem eru í sem bestri sátt við umhverfið. Liður í þessu er að draga úr notkun tilbúins áburðar, en auka notkun á lífrænum áburði til að mæta áburðarþörf lóðanna. Notkun tilbúins áburðar hefur verið stöðug, eða 2 kg/100m², (200 kg/ha), enda áburðargjöfin innifalin í samningum við verktaka.

Hráefni: Varnarefni

Mynd 7. Notkun varnarefna á lóðir Félagsbústaða hf., gefin upp sem kg af illgresiseyði á hverja 100 m² af beðum.

Mæld er notkun varnarefna á hverja 100 fermetra af ræktuðum lóðum við hús fyrirtækisins.

Markmið: Að notkun varnarefna verði í lágmarki.

Með varnarefnum er hér átt við hvers konar efni sem notuð eru gegn illgresi, sveppum og meindýrum. Á lóðum Félagsbústaða hf. eru einkum notaðar tvær gerðir slíkra efna, annars vegar illgresiseyðir sem dreift er yfir beð og hins vegar skordýraeitur sem úðað er á gróður. Form efnanna er mismunandi, þar sem illgresiseyði er dreift sem dufti, en skordýraeitri úðað í uppleystu fljótandi formi. Þetta gerir það að verkum að erfitt er að birta eina samanburðarhæfa tölu fyrir báða efnaflokkana. Hér er því valin sú leið að birta aðeins niðurstöður fyrir illgresiseyði í föstu formi, en geta um aðra notkun í texta. Notkun illgresiseyðis hefur verið stöðug, eða 500 g á hverja 100m² af beðum. Þessu til viðbótar hefur á undanförunum árum verið úðað sem svarar 20 g af varnarefnum í vökvaformi á hverja 100m² af lóðum. Dreifing varnarefna er innifalin í samningum við verktaka.

5.2 ÖNNUR VIÐFANGSEFNI Í UMHVERFISSTARFI FÉLAGSBÚSTAÐA HF.

Hér að framan hefur verið gerð grein fyrir árangri FélagSBustaða í þeim umhverfisþáttum þar sem skilgreindar hafa verið sérstakar lykiltölur eða umhverfisvísar. Hér á eftir er gerð nánari grein fyrir fleiri verkum.

Upplýsingastreymi - umhverfisskýrsla - grænt bókhald

Ein þeirra tillagna sem settar voru fram í framhaldi af umhverfisúttektinni 2002 var að árlega yrði gefin út umhverfisskýrsla, þar sem gerð er grein fyrir mælanlegum umhverfisþáttum í starfseminni (grænt bókhald) og rakinn framgangur helstu viðfangsefna á umhverfisviðinu. Skýrsla sú sem hér birtist er liður í að framfylgja þessari tillögu. Skýrslan kemur nú út í fjórða sinn. Einnig var lagt til að tekið yrði upp grænt bókhald yfir starfsemi FélagSBustaða hf. Skilgreindar verði lykiltölur sem taka bæði til umhverfisþátta á skrifstofu og í einstökum fjölbýlishúsum. Lykiltölur verði valdar þannig að hægt verði að byggja á þeim samanburð milli fjölbýlishúsa eða hverfa. Fyrstu lykiltölurnar eru birtar í kafla 5.1 hér að framan.

Umhverfisfræðsla fyrir starfsfólk

FélagSBustaðir hf. hafa sett sér það markmið að reglulega verði haldin námskeið fyrir starfsmenn um umhverfismál. Á árinu 2003 sóttu allir starfsmenn fyrirtækisins og helstu verktakar námskeið um umhverfismál, annars vegar námskeið Stefáns Gíslasonar um helstu viðfangsefni og vandamál í umhverfisstarfi almennt og hins vegar námskeið Hafsteins Hafliðasonar um vistvæna umhirðu lóða og opinna svæða. Bæði þessi námskeið voru sniðin sérstaklega að þörfum FélagSBustaða hf. Lítil starfsmannavelta er hjá fyrirtækinu og því búa flestir enn að þessum grunni. Vorið 2007 voru síðan aftur haldin námskeið um umhverfismál, annars vegar fyrir starfsmenn FélagSBustaða og hins vegar fyrir verktaka fyrirtækisins.

Vistvæn umhirða lóða

Í umhverfisúttektinni 2002 var lagt til að kannaðir verði möguleikar á að hætta að nota tilbúin varnarefni við hirðingu á lóðum og opnum svæðum í umsjá félagsins. Á árinu 2004 var stigið fyrsta skrefið til að uppfylla þessa tillögu, þegar ráðist var í tilraunaverkefni á þessu sviði á annarri lóð fyrirtækisins við Meistaravelli. Lóðinni við hliðina var hins vegar sinnt áfram með sama hætti og fyrr, og nýttist þannig sem samanburðarlóð í tilrauninni. Ráðgert var að verkefnið stæði yfir í þrjú ár og að þeim tíma liðnum yrði árangur þess metinn.

Í upphafi verkefnisins var:

- ◆ dregið úr áburðargjöf á grasblett, en áfram samt notaður tilbúinn áburður
- ◆ hvorki eitrad fyrir maðki né lús á trjám
- ◆ ekki eitrad fyrir illgresi í beðum, heldur var það handreitt

Reynsla tveggja fyrstu árána benti til að umhirða vistvænu lóðarinnar væri mun tímafreakari en annarra sambærilegra lóða, einkum vegna mikillar vinnu við að reita illgresi úr beðum. Umhirða beða er almennt með þeim hætti að illgresi er handreitt að vori, síðan er dreift Casaroni yfir beðin og eftir það þarf lítið að sinna þeim til hausts. Þá er farið yfir beðin að nýju og fjarlæggt það illgresi sem náð hefur að skjóta rótum þrátt fyrir eitrunina. Sé eitrið ekki

notað þarf að reita illgresi minnst 3-4 sinnum yfir sumarið. Sami verktaki sinnir umhirðu 37 fjölbýlishúsaloða á vegum FélagSBústaða hf. Væri eiturnotkun alfarið hætt er áætlað að tvöfalt meira vinnuafli þyrfti til að sinna verkinu en nú er.

Svipaða sögu er að segja af viðhaldi stétta. Roundup hefur almennt verið notað á stéttar, en á vistvænu lóðinni voru engin varnarefni notuð. Þetta kallaði á mun meiri vinna við hreinsun stéttanna. Umhirða stétta er annars ekki innifalin í verksamningi og er aðeins framkvæmd eftir þörfum sem aukaverk.

Eins og fram hefur komið hefur þessu verkefni nú verið hætt, þar sem það þótti of vinnuaflsfrekt.

Hjólastandar

Í umhverfisúttektinni 2002 var lagt til að komið yrði *upp hjólastöndum við skrifstofur og öll fjölbýlishús fyrirtækisins. Þar sem því verður við komið verði hjólataði yfirbyggð.* Á árinu 2004 var hafin vinna við að koma upp hjólastöndum við fjölbýlishúsin, en standarnir voru hannaðir sérstaklega fyrir FélagSBústaði hf. Á þessu fyrsta ári voru settir upp standar við 2 hús. Á árinu 2006 var lokið við að setja hjólastanda við öll fjölbýlishús FélagSBústaða hf.

Grenndargámar

Í umhverfisúttektinni 2002 var lagt til að séð yrði til þess að *fjarlægð frá íbúðum FélagSBústaða hf að næsta grenndargámi verði hvergi meiri en 500 m. Leitað verði fulltingis Sorpu við þetta verkefni.* Staðsetning grenndargáma var athuguð sérstaklega á árinu 2003 með þetta í huga. Þessi úttekt var ekki tæmandi, en náði þó til mikils meirihluta af íbúðum fyrirtækisins. Í flestum tilvikum reyndist fjarlægðin innan við 300 m, og í öllum tilvikum innan við 500 m.

Aðgengismál

Í umhverfisúttektinni 2002 var ekki fjallað sérstaklega um aðgengismál í fjölbýlishúsum. Á árinu 2006 var ákveðið að taka þennan málaflokk til nánari skoðunar og í framhaldi af því gáfu FélagSBústaðir hf. út ítarlega skýrslu Þórarins Magnússonar um aðgengismál á Norðurlöndum. Skýrslan hefur vakið athygli í nágrennalöndunum og hefur nú einnig verið þýdd á sænsku. Tilgangurinn með útgáfu skýrslunnar var í senn að fræðast um og miðla upplýsingum um aðgengismál sem og að vinna þá undirbúningsvinnu sem þörf er á fyrir stefnumótun og framkvæmdir í þessum málaflokki. Í framhaldi af þessu voru fyrstu aðgerðir undirbúnar á árinu 2007, ýmsar rannsóknir verið gerðar og unnið að öflun leyfa frá hinu opinbera. Á árinu 2008 var unnið áfram að þessum málaflokki, meðal annars í undirbúningi nýbyggingar að Kleppsvegi 90, þar sem gert er ráð fyrir fullu aðgengi fyrir alla, alltaf. Áfram verður unnið að þessum málum á næstu árum.

6. LAGAKRÖFUR OG EFTIRFYLGNI

Eins og fram kemur í umhverfisstefnu FélagSBústaða hf. vill fyrirtækið tryggja að öll starfsemi þess sé í samræmi við texta og tilgang laga, reglugerða, samninga og annarra samþykktu um verndun umhverfisins. Í þessari viðleitni verði einnig lögð áhersla á að fylgjast með væntanlegum breytingum á umhverfislöggjöf og taka tillit til þeirra við gerð langtímaáætlana.

Fyrirtækið hefur ekki verið aðvarað eða sektað vegna ófullnægjandi eftirfylgni eða brota á lögum eða reglum, og forsvarsmönnum félagsins er ekki kunnugt um nein slík brot.